



Βραχυπρόθεσμα στην Κύπρο, εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η στάση αναμονής από επενδυτές, λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών και θα ασκηθούν περαιτέρω πτωτικές πιέσεις στα επίπεδα των μισθωμάτων και αύξηση των αποδόσεων. Σε γενικότερο πλαίσιο, εκτιμάται ότι μακροπρόθεσμα, η αγορά γραφείων θα προσελκύσει το ενδιαφέρον των εγχώριων χρηστών και επενδυτών, ενώ θα ακολουθήσουν και οι διεθνείς εταιρείες με τη προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Κύπρο. Όσον αφορά στις κατοικίες, είναι πλέον σαφές ότι η αύξηση των επισφαλειών, η αύξηση των φόρων και η πιστωτική συρρίκνωση θα συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά την οικιστική αγορά. Όμως, καθώς ο βαθμός ανάπτυξης νέων οικιστικών μονάδων επιβραδύνεται, θα οδηγήσει το 2013 σε σχετική ισορρόπηση την προσφορά και τη ζήτηση. Σημαντικές ευκαιρίες παρουσιάζονται στις κατοικίες αλλά και στα εμπορικά ακίνητα. Ωστόσο ακόμα, λίγοι είναι οι Κύπριοι ιδιοκτήτες που αναγκάζονται να προσαρμοστούν στη νέα τάξη πραγμάτων και να δεχτούν συνεπώς μικρότερα τιμήματα. Μία από τις κατηγορίες που έχει επηρεαστεί περισσότερο, είναι αυτή των επενδυτικών ακινήτων, καθώς οι αποδόσεις που προσδοκούν οι επενδυτές είναι σαφώς πιο αυξημένες (λόγω επιτοκίων και πολλών άλλων παραγόντων) από παλαιότερα, ενώ συγχρόνως έχουν μειωθεί και τα ενοίκια αυτών (έσοδα επένδυσης). Συνεπώς, η αξία των επενδυτικών ακινήτων έχει επηρεαστεί πολύ. Η

κρίση έχει επιπλέον επηρεάσει την παραθεριστική κατοικία και τα τουριστικά ακίνητα που αποτελούν είδη πολυτελείας. Η αγορά γης αποτελεί ασφαλή επένδυση, δεδομένου του σχετικά μικρού οικονομικού κύκλου που τη διέπει, γεγονός που υποστηρίζεται από το πόσο δύσκολα ρευστοποιήσιμη είναι.

Για την Κύπρο πρέπει να υπολογίσουμε πέραν της οικονομικής κρίσης και άλλους τρεις αρνητικούς παράγοντες:

1. Την τραγωδία – έκρηξη στη Ναυτική Βάση «Ευάγγελος Φλωράκης» στο Μαρί στις 11/07, η οποία στοίχισε στην Κύπρο 13 νεκρούς, αλλά και ζημιά 3 δις € στην κυπριακή οικονομία
2. Το άλυτο κυπριακό πρόβλημα και τις πιέσεις που ασκούνται.

3. Την συνεχή κατασκευή κτιρίων διαμερισμάτων αλλά και επαγγελματικών χώρων που πολλαπλασιάζουν την προσφορά και ενδέχεται να πιέσουν τις τιμές ακινήτων στην Λευκωσία και την Λεμεσό. Στον αντίποδα, η έναρξη εργασιών που αφορούν στην εξόρυξη φυσικού αερίου, η συμμαχία με το Ισραήλ και η ανάληψη της Προεδρίας της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2ο εξάμηνο του 2012, ενεργούν θετικά στη ψυχολογία και στο υπό διαμόρφωση κλίμα στη Κυπριακή οικονομία.

Τέλος, η παρατηρηθείσα μείωση στις εκδοθείσες άδειες για νέες κατασκευές θα επιδράσει μεσοπρόθεσμα, θετικά στην σταθεροποίηση της προσφοράς και στη στήριξη της ζήτησης. Ήδη στην Κυπριακή αγορά υπάρχει διόρθωση τιμών, η οποία προβλέπεται να συνεχίσει, όσο η χώρα αντιμετωπίζει την κρίση δανεισμού. Αν τα δεδομένα αλλάξουν απότομα, ενδέχεται και οι τιμές να επηρεαστούν αναλόγως, ωστόσο θα πρέπει να καταστεί σαφές πως η έλλειψη πράξεων δεν συνάδει απαραίτητα με μεγάλη πτώση τιμών – απλά με πάγωμα της αγοράς.